

Gaceta de Puerto-Rico.

SE PUBLICA

SE SUSCRIBE

Todos los Mártes, Juéves y Sábados.

En la Imprenta de Acosta, Fortaleza-21.



PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO.

Año 1879.

JUEVES 13 DE MARZO.

Núm. 31.

PARTE OFICIAL.

GOBIERNO GENERAL

DE LA

ISLA DE PUERTO RICO.

SECRETARIA.

Por orden del Excmo. Sr. Gobernador General y para conocimiento de aquellos á quienes interese, se hace saber que desde 1º de Abril próximo cesarán de regir las cédulas personales actualmente en circulacion y solo serán válidas las que desde esta fecha se expidan por las respectivas Alcaldías para el año corriente.

Puerto-Rico, 12 de Marzo de 1879. — El Secretario del Gobierno General, *Francisco Fontanals y Martinez.* [702]

LEY HIPOTECARIA

PARA LA

PROVINCIA DE PUERTO-RICO.

(CONTINUACION.) (*)

Art. 118. La hipoteca se extiende á las accesiones naturales, á las mejoras, á los frutos pendientes y rentas no percibidas al vencer la obligacion, y al importe de las indemnizaciones concedidas ó debidas al propietario por los aseguradores de los bienes hipotecados.

Art. 119. Conforme á lo dispuesto en el artículo anterior, se entenderán hipotecados juntamente con la finca, aunque no se mencionan en el contrato, siempre que correspondan al propietario:

Primero. Los objetos muebles, colocados permanentemente en un edificio, bien para su adorno ó comodidad, ó bien para el servicio de alguna industria, aunque su colocacion se haya verificado despues de constituida la hipoteca.

Segundo. Las mejoras que consistan en nuevas plantaciones, obras de riego ó desagüe, obras de reparacion, seguridad, trasformacion, con dñidad, adorno ó elevacion de los edificios y cualesquiera otras semejantes, que no consistan en agregacion de terrenos, excepto por accesion natural, ó en nueva construccion de edificios donde ántes no los hubiere.

Tercero. Los frutos que al tiempo en que deba hacerse efectiva la obligacion hipotecaria, estuvieren pendientes de los árboles ó plantas, ó ya cogidos, pero no levantados ni almacenados.

Cuarto. Las rentas vencidas y no pagadas, cualquiera que sea la causa de no haberse hecho efectivas, y las que se hayan de pagar hasta que el acreedor sea satisfecho de todo su crédito.

Quinto. Las indemnizaciones concedidas ó debidas al propietario de los inmuebles hipotecados, bien por la aseguracion de estos ó de los frutos, siempre que haya tenido lugar el siniestro despues de constituida la hipoteca, ó bien por la expropiacion de terrenos por causa de utilidad pública.

Art. 120. Cuando la finca hipotecada pasare á manos de un tercer poseedor, no será extensiva la hipoteca á los muebles colocados permanentemente en los edificios, ni á las mejoras que no consistan en obras de reparacion, seguridad ó trasformacion, siempre que unos ú otras se hayan costado por el nuevo dueño, ni á los frutos pendientes y rentas vencidas, que sean de la pertenencia del mismo.

Art. 121. El dueño de las accesiones ó mejoras que no se entiendan hipotecadas, segun lo dispuesto en el artículo anterior, podrá exigir su importe ó retener los objetos en que consistan, si esto pudiera hacerse sin menoscabo del valor del resto de la finca; mas en el primer caso, no podrá detener el cumplimiento de la obligacion principal bajo el pretexto de hacer efectivo su derecho, sino que habrá de cobrar lo que le corresponda con el precio de la misma finca, cuando se enajene para pagar el crédito.

Art. 122. La hipoteca constituida á favor de un crédito que devengue interés, no asegurará, con perjuicio de tercero además del capital, sino los intereses de los dos últimos años trascurridos y la parte vencida de la anualidad corriente.

Art. 123. Al trascurrir tres años, contados desde que el préstamo empezó á devengar réditos no pagados, podrá el acreedor exigir que la hipoteca constituida se amplíe sobre los mismos bienes hipotecados, con objeto de asegurar los intereses correspondientes al primero de dichos años; pero solo en el caso de que habiendo vencido la obligacion de pagar alguna parte de los mismos réditos, hubiere el deudor dejado de satisfacerla.

Si el acreedor hiciere uso de su derecho despues de los tres años, podrá exigir la ampliacion de hipoteca por toda la parte de réditos que en el momento de hacerse dicha ampliacion no estuviere asegurada con la hipoteca primera; pero sin que en ningun caso deba perjudicar la que se constituya al que anteriormente y despues de los dos años haya adquirido cualquier derecho sobre los bienes hipotecados.

Si el deudor no consintiere dicha ampliacion de hipoteca, podrá el acreedor reclamarla en juicio ordinario y anotar preventivamente la demanda que con tal objeto deduzca.

Art. 124. Si la finca hipotecada no perteneciere al deudor, no podrá el acreedor exigir que se constituya sobre ella la ampliacion de hipoteca de que trata el artículo precedente; pero podrá ejercitar igual derecho respecto á cualesquiera otros bienes inmuebles que posea el mismo deudor y pueda hipotecarlos.

Art. 125. El acreedor por pensiones atrasadas de censo no podrá repetir contra la finca acensuada, con perjuicio de otro acreedor hipotecario ó censalista posterior, sino en los términos y con las restricciones establecidas en los artículos 122 y 123; pero podrá exigir hipoteca en el caso y con las limitaciones que tiene derecho á hacerlo el acreedor hipotecario, segun el artículo anterior, cualquiera que sea el poseedor de la finca acensuada.

Art. 126. Cuando un prédio dado en

enfiteusis caiga en comiso con arreglo á las Leyes, pasará el dueño del dominio directo con las hipotecas ó gravámenes reales que le hubiere impuesto el enfiteuta; pero quedando siempre á salvo todos los derechos correspondientes al mismo dueño directo.

Art. 127. Cuando se hipotequen varias fincas á la vez por un solo crédito, se determinará la cantidad ó parte de gravamen de que cada una deba responder.

Art. 128. Fijada en la inscripcion la parte de crédito de que deba responder cada uno de los bienes hipotecados, no se podrá repetir contra ellos con perjuicio de tercero, sino por la cantidad á que respectivamente estén afectos y la que á la misma correspondan por razon de intereses, con arreglo á lo prescrito en los anteriores artículos.

Art. 129. Lo dispuesto en el artículo anterior se entenderá sin perjuicio de que, si la hipoteca no alcanzare á cubrir la totalidad del crédito, pueda el acreedor repetir por la diferencia contra las demás fincas hipotecadas que conserve el deudor en su poder; pero sin prelación en cuanto á dicha diferencia, sobre los que, despues de inscrita la hipoteca, hayan adquirido algun derecho real en las mismas fincas.

Art. 130. La hipoteca subsistirá intacta, mientras no se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligacion garantizada, y sobre cualquiera parte de los mismos bienes que se conserve, aunque la restante haya desaparecido; pero sin perjuicio de lo que se dispone en los dos siguientes artículos.

Art. 131. Si una finca hipotecada se dividiere en dos ó más, no se distribuirá entre ellas el crédito hipotecario, sino cuantitativamente lo acordaren el acreedor y el deudor. No verificándose esta distribucion, podrá repetir el acreedor por la totalidad de la suma garantida contra cualquiera de las nuevas fincas en que se haya dividido la primera, ó contra todas á la vez.

Art. 132. Dividida la hipoteca constituida para la seguridad de un crédito entre varias fincas, y pagada la parte del mismo crédito con que estuviere gravada alguna de ellas, se podrá exigir por aquel á quien interese la cancelacion parcial de la hipoteca en cuanto á la misma finca. Si la parte de crédito pagada se pudiera aplicar á la liberacion de una ó de otra de las fincas gravadas, por no ser inferior al importe de la responsabilidad especial de cada una, el deudor elegirá la que haya de quedar libre.

Art. 133. Cuando sea una la finca hipotecada, ó cuando siendo varias no se haya señalado la responsabilidad de cada una, por ocurrir el caso previsto en el artículo 131, no se podrá exigir la liberacion de ninguna parte de los bienes hipotecados, cualquiera que sea la del crédito que el deudor haya satisfecho.

En los casos de que sobre una ó varias fincas graviten créditos hipotecarios de varios acreedores, y lleguen á venderse ó adjudicarse para el pago al primer acreedor, en términos de que el valor de lo vendido ó adjudicado, ó no igual ó no supere al crédito hipotecario que se realice, los créditos restantes se entenderán de hecho y de derecho cancelados; y se cancelarán en el

Registro, previa presentacion del oportuno mandamiento judicial en que consten la venta ó la adjudicacion y sus causas, con expresion del acto que constituya la solvencia del crédito preferido, todas las inscripciones de las hipotecas posteriores, dejando libres de todo gravamen por este concepto la finca ó fincas enajenadas ó adjudicadas.

Este se entenderá sin perjuicio de los demás derechos y acciones que los acreedores postergados puedan ejercitar contra su deudor conforme á las Leyes.

Art. 134. La hipoteca constituida por el que no tenga derecho para inscribirla segun el Registro, no convalerá aunque el constituyente adquiera despues dicho derecho.

Art. 135. El acreedor podrá reclamar del tercer poseedor de los bienes hipotecados el pago de la parte de crédito asegurada, con los que aquel posee, si al vencimiento del plazo no lo verifica el deudor en el acto de ser requerido judicialmente ó por Notario.

Art. 136. Requerido el tercer poseedor de uno de los dos modos expresados en el anterior artículo, deberá verificar el pago del crédito, con los intereses correspondientes, regulados conforme á lo dispuesto en el artículo 122, ó desamparar los bienes hipotecados, haciéndolo constar por diligencia.

Art. 137. Si el tercer poseedor no paga ni desampara los bienes, será responsable con los suyos propios además de los hipotecados, de los intereses devengados, desde el requerimiento y de las costas judiciales á que por su morosidad diere lugar. En el caso de que el tercer poseedor desampare los bienes hipotecados, se considerarán estos en poder del deudor, á fin de que pueda dirigirse contra los mismos el procedimiento ejecutivo.

Art. 138. Lo dispuesto en los tres anteriores artículos, será igualmente aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito ó de los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes, si venciere alguno de ellos sin cumplir el deudor su obligacion.

Art. 139. Si para el pago de alguno de los plazos del capital ó de los intereses, fuere necesario enajenar la finca hipotecada y aun quedaren por vencer otros plazos de la obligacion, se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador, con la hipoteca correspondiente á la parte del crédito que no estuviere satisfecha, la cual, con los intereses, se deducirá del precio. Si el comprador no quisiere la finca con esta carga, se depositará su importe con los intereses que le correspondan, para que sea pagado el acreedor al vencimiento de los plazos pendientes.

Art. 140. Se considerará tambien como tercer poseedor para los efectos de los artículos 135 y 136, el que hubiere adquirido solamente el usufructo ó el dominio útil de la finca hipotecada, ó bien la propiedad ó el dominio directo, quedando en el deudor el derecho correlativo.

Si hubiere mas de un tercer poseedor, por hallarse en una persona la propiedad ó el dominio directo, y en otra el usufructo ó el dominio útil, se entenderá con ambas el requerimiento.

(*) Véase la GACETA número 30 del 11 de Marzo.